

**Lisahinnang nr 0891-14 eksperthinnangule nr 0278-13**

Aadress:	Harju maakond, Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla, Jägala-Joa puhkekompleks.
Objekt:	Hoonestatud kinnistu, registriosa nr 13976002.
Tellijä:	Jõelähtme Vallavalitsus
Turuväärtus:	Kinnistu 32 105 m ² suuruse pindalaga osa, milleks on kinnistul asuvate hoone juurde määratud teenindusmaa ja sellel paiknevad hooned, turuväärtus on 80 000 (kaheksakümmend tuhat) eurot.
	Kinnistu 8 000 m ² suuruse pindalaga osa, mis ei ole määratud kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaks, turuväärtus on 3 000 (kolm tuhat) eurot
Väärtuse kuupäev:	29. juuli 2014
Lisahinnangu eesmärk:	Finantsaruandluseks
Püstitatud eeldused:	Puuduvad
Märkused:	Puuduvad
Koostaja:	Toomas Vaks Põhja-Eesti regioon Äri- ja elamispindade hindaja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kinnitaja:	Virgo Laansoo Põhja-Eesti regiooni hindamisvaldkonna juht Kutseline hindaja Vara hindaja VH 050610 Maa hindaja litsents nr 067 MA-mh Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

1. Hindamise alused	3
2. Hindamise kehtivuse eeldused	3
3. Objekti kirjeldus	4
3.1. Kinnisasja koosseis	4
3.2. Asukoht	4
3.3. Kinnistu	4
3.4. Hoonete üldandmed	5
3.5. Hoonete põhikonstruktsioonid	5
3.6. Hoonete pindala ja ruumide andmed	6
3.7. Hoonete tehnosüsteemid	6
3.8. Hoonete viimistlus ja seisukord	6
3.9. Rajatised	6
4. Hindamine	6
4.1. Hindamise alused ja hindamisel kasutatud metoodika	6
4.2. Parima kasutuse analüüs ja hindamise meetodi valik	7
4.3. Turuülevaade	8
5. Hindamise käik	9
5.1. Hinnang objekti konkurentsivõimele turusegmenDis	9
5.2. Hinnatava objekti kvaliteediklass	9
5.3. Turuväärtuse leidmine	10
6. Hindamistulemus	13
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	14
Lisa 1. Asukoha plaan	15
Lisa 2. Katastriüksuse aerofoto	16
Lisa 3. Fotod	17
Lisa 4. Kinnistusraamatu registriosa väljavõte	18
Lisa 5. Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa suuruse määramise korraldus	19
Lisa 6. Hoonestama maa määratlemine	20

1. Hindamise alused

Tellija	Jõelähtme Vallavalitsus, esindaja hr Leho Kure.
Tellimusleping	Kirjalik, e-kiri (28.07.2014).
Hindamise eesmärk	Finantsaruandluseks
Väärtuse liik	Turuväärtus. Vastavalt tellimuskirjale leitakse turuväärtus järgmiselt: - Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestatud osa (kinnistu mõtteline osa, millel paiknevad hooned ja nende juurde määratud teenindusmaa) turuväärtus. - Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestamata osa (kinnistu see osa, mis jääb kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaga määratud osast välja) turuväärtus.
Tellimuses püstitatud eeldused	Puuduvad
Ülevaatuse kuupäev	29.07.2014
Väärtuse kuupäev	29.07.2014
Ülevaatuse teostanud hindaja	Hindaja assistent Toomas Vaks
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Puudusid
Ülevaatuse ulatus	Kogu objekti ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, teostatud ei ole ehitis-tehnilist ekspertiisi ega avatud konstruktsioone.
Algandmed esitanud isikud	Hr Leho Kure
Töö teostanud hindaja	Hindaja assistent Toomas Vaks
Töö kinnitanud hindaja ^a	Virgo Laansoo Põhja-Eesti regiooni hindamisvaldkonna juht Kutseline hindaja Vara hindaja VH 050610 Maa hindaja litsents nr 067 MA-mh
Kasutatud materjalid	- kohapealne ülevaatus 29.07.2014; - Maa-ameti maaregistri andmed 29.07.2014; - elektroonilise ehitisregistri andmed 29.07.2014; - kinnistusraamatu registriosa väljavõte 29.07.2014; - Domus Kinnisvara poolt varasemalt koostatud eksperthinnang nr 0278-13; - Domus Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas.
Allhanked	Allhanget ei kasutatud

2. Hindamise kehtivuse eeldused

- tellija poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed;
- objekt on ehitatud ja/või omandatud vastavalt seadustele;
- objekti ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle hinda;
- objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;
- hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust.

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastustust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2010)

^a Kinnitaja ei ole objekti ülevaatus teostanud.

Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2010)

Käesolevas hindamisaruandes käsitletu avaldamine Domus Kinnisvara poolt kolmandatele isikutele ei ole lubatud ilma tellija nõusolekuta.

3. Objekti kirjeldus

3.1. Kinnisasja koosseis^b

Aadress	Harju maakond, Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla, Jägala-Joa puhkekompleks.
Registriosaja number	13976002
Katastritunnused	24505:002:0247
Katastriüksuse suurus	40 105 m ²
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Omanik	Jõelähtme vald
Registriosaja kanded III ja IV jaos	Kanded III jaos puuduvad. Kanded IV jaos puuduvad.
Kitsendused ^c	Ranna või kalda piirangu- ja ehituskeeluvöönd. Veehaarde sanitaarkaitseala. <i>Kitsendused ei mõjuta hinnatava objekti turuväärtust</i>
Üürilepingud	Puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Puuduvad

3.2. Asukoht^d

Paiknemine	Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Jägala-Joa külas. Kinnistu on piiritletud hoonestamata maadega (mets, rohumaa), Jägala jõega ja Jägala jõujaama ning selle vee kanaliga.
Kaugused	
ühistransport	Läheduses, ca 150 m kaugusel Ruu-Ihasalu teel.
keskus	Objekt asub Jõelähtme vallas, Jägala-Joa külas. Kaugus maakonna keskusest, Tallinnast, ca 20 km.
sotsiaalobjektid	Läheduses Jõelähtme ja Koogi külas.
Piirkonna hoonestus	Üksikud eramud, jõujaam.
Piirkonna haljastus	Piirkond on haljastatud (muru, põõsad, puud, jõgi).
Teedevõrk	Väga hea, asfalteeritud, kruusakattega, pinnasteed.
Juurdepääs	Raskendatud. Juurdepääs kinnistu põhjapoolsest küljest mööda pinnaskattega teid. Lõunapoolsest küljest piirab juurdepääsu Jägala-Joa jõujaama vee kanal.
Müra ja õhusaaste	Madal, kinnistu paikneb eemal keskmisest madalama liiklustihedusega tee ääres.

3.3. Kinnistu^e

Kuju	Korrapäratu kujuga.
Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus (muru, põõsastik, puud, tiik). Kinnistu on läänepoolt piiritletud Jägala jõega.
Reljeef	Kinnistu lõunapoolne osa on tõusev, ülejäänud osa on tasane, kuid peale

^b Andmed kinnistusraamatust

^c Andmed Maa-ameti kaardirakendusest www.maaamet.ee

^d Andmed Maa-ameti koduleheküljelt ja kohapealselt ülevaatuselt

^e Andmed Maa-ameti koduleheküljelt, Jõelähtme maanõunikult hr Ülo Laanemetsalt ja kohapealselt ülevaatuselt.

	kinnistut jällegi tõusev. Kinnistu on piiritletud reljeefsete maa-aladega.
Parkimine	Kinnistul
Hoonestus	Ehitisregistri andmetel asub kinnistul puhkekorpus nr 1, puhkekorpus nr 2, kelder, söökla, transpordivahendite kuur. Visuaalsel ülevaatusel tuvastati, et olemas on esimesed neli hoonet. Rajatistena on välja toodud piirdeaed, staadion ja vaateplatvorm.
Detailplaneering	Puudub
Üldplaneering	 Üldplaneeringu järgi on tegemist ühiskondlike hoonete maaga. Üldplaneering on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40.
Piirded	Kinnistu on valdavalt piiritletud vanema vörkaiaaga.

3.4. Hoonete üldandmed^f

	Puhkekorpus nr 1	Puhkekorpus nr 2	Söökla	Kelder
Ehitusaasta	1975	1975	1975	1975
Ehitisregistri kood	120313022	120313024	120313044	120313037
Korruselisus	Kahekorruseline	Ühekorruseline		
Ehitusluba	Hoone vanus ei eelda ehitusloa olemasolu			
Kasutusluba	Hooned ei ole igapäevaselt kasutuses			
Energiamärgis	Määramata			

3.5. Hoonete põhikonstruktsioonid^g

	Puhkekorpus nr 1	Puhkekorpus nr 2	Söökla	Kelder
Vundament	Madalvundament			
Välisseinad	Tellis		Looduslik kivi, tellis	Looduslik kivi
Vahelaed	Monteeritav r/b	Monoliitne r/b	Puit	Looduslik kivi
Katus	Rullmaterjal		Eterniit	
Välisviimistlus	Puhasvuuk		Puhasvuuk, lihtkrohv	Puhasvuuk
Uksed-aknad	Avatäited puuduvad			
Hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord	Visuaalsel vaatlusel on objektide põhikonstruktsioonid halvas seisukorras. Avatäited puuduvad. Hooned vajavad seisukorra parandamiseks ja kasutuselevõtuks suuri investeeringuid.			

^f Andmed kohapealselt ülevaatuselt ja ehitisregistrist.

^g Andmed kohapealselt ülevaatuselt ja ehitisregistrist.

3.6. Hoonete pindala ja ruumide andmed^h

	Puhkekorpus nr 1	Puhkekorpus nr 2	Söökla	Kelder
Ehitisealune pind	482,1 m ²	846,6 m ²	231 m ²	81,9 m ²
Suletud netopind	1062,1 m ²	600,7 m ²	216,7 m ²	47,3 m ²
Ruumilahendus/ planeering	Erinevad ruumid. Halvast seisukorrast tulenevalt täpsema ruumilahenduse fikseerimine pole vajalik.			
Vastavus tegelikkusele	Hindajatele ei ole esitatud plaanimaterjale, mistõttu on lähtutud ehitisregistri andmetest. Hindajad peavad registri andmeid usaldusväärseks ja õigeks.			

3.7. Hoonete tehnosüsteemidⁱ

	Puhkekorpus nr 1	Puhkekorpus nr 2	Söökla	Kelder
Veevarustus	Kinnistul paiknevat puurkaevust. Jõelähtme vallavalitsuse maanõuniku hr Ülo Laanemetsa sõnul on kinnistul paiknevad hooned veevarustusega ühendatud, kuid trass on amortiseerunud.			Puudub
Kanaliseatsioon	Lokaalne. Jõelähtme vallavalitsuse maanõuniku hr Ülo Laanemetsa sõnul ei ole täpseid andmeid kinnistul paiknevast kanalisatsioonisüsteemist, kuid hooned on trassiga ühendatud.			Puudub
Elektrivarustus	Olemas, kuid amortiseerunud. Eesti Energia infotelefonilt ei osatud peakaitse suurust täpsustada. Täpsem info hindajal puudub.			
Küttesüsteem	Jõelähtme vallavalitsuse maanõuniku hr Ülo Laanemetsa sõnul paiknes kinnistul kunagi katlamaja ning hoonetes oli keskküte. Tänapäeval on keskküttesüsteem amortiseerunud.			Puudub
Signaliseatsioon	Puudub			
Ventilatsioon	Loomulik			

3.8. Hoonete viimistlus ja seisukord^j

Hoonete sise- ja välisviimistlus on halvas seisukorras. Hoonetes on ehitusjärgne viimistlus, mis on väga halvas seisus, hilisemalt ei ole remonttöid tehtud. Puuduvad avatäited, hoonetesisene torustik ja juhtmestik. Hooned on halvas seisus ning kasutuselevõtuks vajavad investeeringuid (uuendamist vajavad elektrijuhtmestik, vee- ja kanalisatsioonitorustik, põhikonstruktsioonid, katusekate jms).

3.9. Rajatised^k

- Piirdeaed, mille esmase kasutuselevõtu aasta on 1975. EHR-i kood on 220313125. Ehitisealune pind 60,5 m².
- Staadion, mille esmase kasutuselevõtu aasta on 1993. EHR-i kood on 220608660. Ehitisealune pind 3245 m².
- Vaateplatvorm, mille esmase kasutuselevõtu aasta on 1976. EHR-i kood on 220612417. Ehitisealune pind 180 m².

4. Hindamine

4.1. Hindamise alused ja hindamisel kasutatud meetodika

Hindamise aluseks olevad standardid ja dokumendid:

- Eesti Vabariigi seadusandlus;
- Eesti vara hindamise standardid EVS 875, Eesti Standardikeskus;
- EKHÜ Heade Tavade Koodeks.

Eesti vara hindamise standardis EVS 875 defineeritakse hindamisel kasutatud mõisteid alljärgnevalt:

^h Andmed Maa-ameti kaardirakendusest, ehitisregistrist ja kohapealselt ülevaatuselt.

ⁱ Andmed vastavalt kontaktisiku ütlustele ja kohapealsele ülevaatusle

^j Andmed vastavalt kontaktisiku ütlustele ja kohapealsele ülevaatusle

^k Andmed vastavalt kontaktisiku ütlustele ja kohapealsele ülevaatusle

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta.

Kestlikkus:

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus.

Vara parim kasutus:

Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal on hindamisaruanne allkirjastatud.

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud.

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale.

4.2. Parima kasutuse analüüs ja hindamismeetodi valik

Vastavalt tellimuskirjale on hindamise eesmärk tuua välja kaks turuväärtust:

- Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestatud osa (kinnistu mõtteline osa, millel paiknevad hooned ja hoonete juurde määratud teenindusmaa) turuväärtus.
- Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestamata osa (kinnistu see osa, mis jääb kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaga määratud osast välja) turuväärtus.

Hoonestatud osa turuväärtuse leidmisel arvestatakse tellija esitatud teenindusmaa suurusega, kuhu peale kuuluvad kõik kinnistul olevad hooned. Selle osa pindala on Jõelähtme vallavalitsuse korraldus nr 169, 21.03.2013 (Jägala-Joa puhkekompleksi teenindusmaa piiride määramine) alusel **32 105 m²**. Korraldus on välja toodud Lisas 5, katastriüksuse skeem on Lisas 6.

Hoonestatud kinnistu turuväärtuse leidmisel arvestatakse kinnistul paiknevate hoonete ja nende võimaliku kasutusega. Hooned on varasemalt olnud kasutuses puhkekeskuse teenindushoonetena (kaks puhkekorpus, söökla ja kelder). Arvestades kinnistu endiselt sobilikku asukohta puhkeotstarbeliseks tegevuseks, oleks hindajate arvates ka tänasel päeval selle parim kasutus puhkekeskus (vm puhkeotstarbeline). Puhkevõimaluste hindamisel on oluline mitmekesise maastiku, veekogude, puhkemetsade ja vahelduva reljeefi olemasolu, mis kõik on hinnatavas piirkonnas olemas. Samuti viitab ka Jõelähtme üldplaneering¹ sellele, et valla puhkemajandustsoonina võib käsitleda Jägala jõeäärset ala. Objekti turuväärtus leitakse sarnaste puhkekeskuste tehingute võrdlemisel.

Hoonestamata maade osas on hinnatavaid objekte 3, mis paiknevad üksteisest eemal ning on ebakorrapäraste kujudega (vt skeemi Lisas 6). Ülevaatuse käigus ja tellija esitatud plaanimaterjalilt selgus, et tegemist on kõrghaljastatud maatükkidega, mis on määratud pargi alaks. Taolised alad kuuluvad üldkasutatavate maade hulka, mis on avalikult kasutatavad, iseseisvat katastriüksust moodustavad, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, s.h. haljasala ja pargi maa.

Hindajad on seisukohal, et nende hoonestamata maade parim kasutus on olemasolev kasutus. Maa-alade kuju, paiknemine üksteisest eemal, väiksed pindalad jms ei võimalda neid käsitleda turukõlbliku, eraldi potentsiaalset ehitusõigust omavate objektidena. Hindajatele esitatud katastriüksuse skeemil on antud nendele maadele üldmaa kasutusotstarve (tõenäoliselt on mõeldud üldkasutatavat maad), mille kasutus Vabariigi Valituse määruses nr 155 (vastu võetud 23.10.2008) „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise korra“ järgi on haljasala ja pargi maa. See on sihtotstarve, mis on sotsiaalmaa alaliiki. Sotsiaalmaa sihtotstarve on ise Maa-ameti tehingute andmebaasis muu maa tehingute all, mistõttu hoonestamata maa väärtus leitakse muu maa tehingute võrdlemisel.

¹ Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40

Hindaja hinnangul on hinnatava kinnisvara kestlikku arengu tagamiseks vajalik teha suuremaid investeeringuid arvestades kestlikku arengu tagamise põhimõtteid.

Turul tehakse hinnatava objektiga sarnaste varadega valdavalt ostu-müügi tehinguid, mistõttu valitakse turuväärtuse leidmiseks turutehingute võrdlusmeetodi.

Võrdlusmeetod:

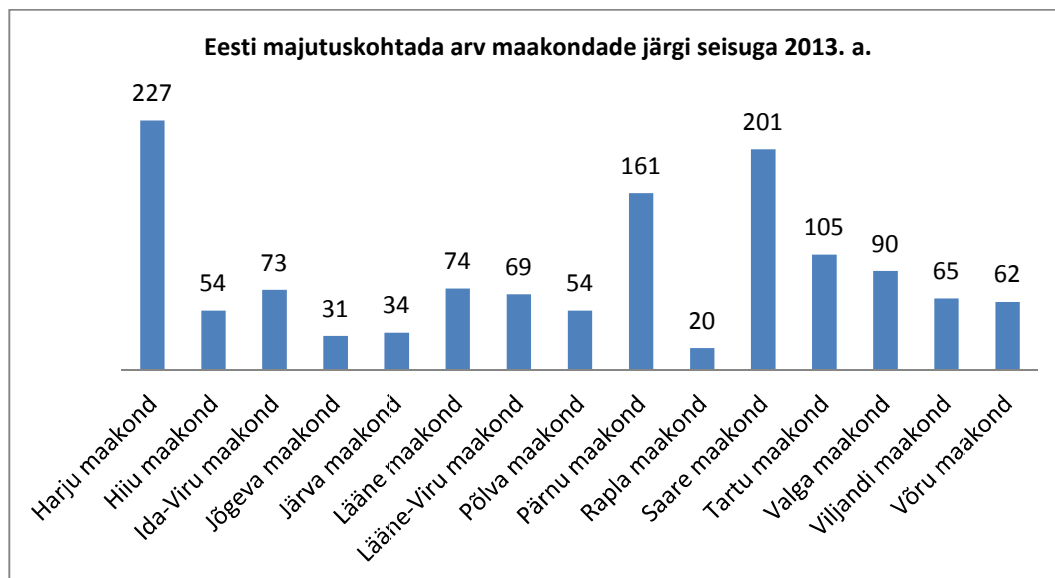
Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel.

4.3. Turuülevaade

Puhkekeskused

Statistikaameti andmetel oli 2013nda aasta seisuga majutuskohtade arv Eestis 1320, mida on mõnevõrra rohkem kui varasematel aastatel. Allolevas tabelis on välja toodud majutuskohtade arv maakonniti üle Eesti:



Allikas: Statistikaameti andmebaas

Statistika näitab, et kõige rohkem majutusasutusi on Harjumaal. Seda seetõttu, et majutusekohtade alla kuuluvad ka hotellid, hostelid, külaliskorterid jms asutused, mida pealinnas on rohkem kui teistes linnades. Samuti on palju majutusasutusi Saare ja Pärnu maakonnas, sest sealsed mereäärsed piirkonnad on taolise sihtotstarbe jaoks eelistatuid.

Puhkekeskuste juures mängibki olulist rolli selle asukoht, sest puhkevõimaluste hindamisel on oluline mitmekesise maastiku, veekogude, puhkemetsade ja vahelduva reljeefi olemasolu.

Kinnisvaraturul on puhkeotstarbeliste varadega tehinguid suhtelist vähe, mistõttu üldist hinnataset ei ole välja kujunenud. Tehtud tehingute baasil võib järeldada, et huvi on nii kehvast seisukorras kui ka toimivate puhkekeskuste vastu. Siiski on madalamalt väärtustatud kinnistud, mis vajavad lisainvesteeringuid, kõrgemalt need, mis on igapäevaselt toimivad.

- Keila vallas, Laulasmaa külas tehti tehing 2014. aasta aprillis renoveerimist vajava kõrtsi-, toitlustus- ja majutushoonega, kinnistul veel vanemad kämpinguhooned. Tehingu hind oli 20 000 eurot, ilma käibemaksuta, kuid selle taust on hindajale teadmata.
- Kuusalu vallas, Salmistu külas tehti tehing 2013. aasta septembris renoveerimist vajava õppe-

puhkekeskusehoonega. Tehingu hind oli 65 202 € ilma käibemaksuta.

- Kernu vallas, Kohatu külas tehti tehing 2013. aasta jaanuaris toimiva kämpingukompleksiga. Tehingu hind oli 30 000 eurot, ilma käibemaksuta, kuid selle taust on hindajale teadmata.
- Kõue vallas, Kiruveres külas müüdi 2012. aasta detsembri kuus igapäevaselt kasutuses olev puhkekeskus. Kinnistul paiknes 14 puhkemaja, kaks saunamaja, väliköök ja kontor, peahoone ja kaubandusplakk. Tehingu hind oli 113 277 eurot.
- Kuusalu vallas, Valgejõe külas müüdi 2012. aasta augustis renoveerimist vajav puhkemaja koos kõrvalhoonetega. Objekt oli avalikus müügis. Tehingu hind oli 53 000 eurot.

Suuremate kinnisvara müügiportaali informatsiooni kohaselt on üle Eesti pakumises mitmeid puhkekeskusi. Alltoodud tabelist on välja mõeldud mõned City24 kinnisvaraportalist:

Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Hind, €
Kuusalu vald, Kotka küla	Renoveerimist vajav 556 m ² suurune 1910. aastal ehitatud suvila, 13 tuba. Kinnistu 75 000 m ² , piirneb Valgejõega.	149 000
Aegviidu vald, Aegviidu alevik	Aegviidu Puhkebaas, üldpind 1182 m ² , 25 tuba. Kinnistu 1,1 ha, piirneb jõega.	120 000

Info www.city24.ee

Muu maa

Muu maa sihtotstarbe alla kuuluvad mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehooldusmaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbega maa. Sellise sihtotstarbega tehinguid on tehtud küll, kuid kuna üldiselt on need osapoolte vahel sõlmitud kokkuleppeliste hindadega, siis ei ole ühtset muu maa hinnataset välja kujunenud. Muu maa sihtotstarbelisel varal üldjuhul ehitusõigus puudub.

Kõike eelnevat arvestades on tegemist eriotstarbelise varaga, mis ei kuulu nn vabaturu tingimustesse, seega ei saa nende puhul rääkida ka ühtsest turuväärtusest. Hindajatele on siiski teada hiljuti tehtud tehinguid sotsiaalmaa sihtotstarbeliste kinnistutega, millega antakse hinnatavatele objektidele hinnanguline turuväärtus.

5. Hindamise käik

5.1. Hinnang objekti konkurentsivõimele turusegmenendis

Objekti positiivsed tegurid:

- Paiknemine puhkekeskustele omases piirkonnas (reljeefne maastik, metsa- ja põllumaa alad, looduskaunis vaikne piirkond, lähedusese turismiline objekt- Jägala juga);
- Suur kinnistu;
- Kinnistu piirneb jõega, kinnistul paikneb tiik;
- Kinnistul suurkaev.

Objekti negatiivsed tegurid:

- Hooned vajavad kapitalremonti ning investeeringuid kasutuselevõtuks;
- Tehnosüsteemid on amortiseerunud;
- Kehv juurdepääs.

5.2. Hinnatava objekti kvaliteediklass

Standard EVS 875-10:2008 näeb ette kinnisvara parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil objektide jagamist kvaliteediklassidesse (A, B ja C, millest A on kõrgeim ning C madalaim). Kvaliteediklass näitab objekti konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes ning seda hinnatakse järgmiste tunnuste alusel:

- asukoht ja krundi kasutus (siinkohal hinnatakse asukohta piirkonna siseselt, üldplaneeringut ja objekti kasutusviisi, infrastruktuuri laiemas ja kitsamas tähenduses, haljastust, keskkonnatingimusi, turvalisust, juurdepääsu, parkimisvõimalusi, maadüki ehitusõigust, suurust, haljastust, kommunikatsioonidega varustatust jms tegureid);
- ehitise / ehitise osa kvaliteet (siinkohal antakse hinnang arhitektuurilisele lahendusele, funktsionaalsusele, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluse seisukorrale);

- kinnisvara juhtimine (siinkohal hinnatakse objekti haldamist, rentnike olemasolul renditasu ja vara kasutajate homogeensust ja maksejõulisust, jäätmete käitlemist, elektrienergiat säästvate meetmete rakendamist ning andmete olemasolul ka energia- ja tarbimisteenuste kulusid).

Hindamisel on analüüsitud eeltoodud mõjutegureid vara liigist lähtuvalt ja hinnatavale objektile on sellest lähtuvalt antud järgmine hinnang:

Objekti kvaliteediklass asukoha ja krundi alusel	Objekti kvaliteediklass ehitise kvaliteedi alusel	Objekti kvaliteediklass kinnisvarajuhtimise alusel	Objekti kvaliteedi koondhinnang
B	C	C	BCC

5.3. Turuväärtuse leidmine

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava objektiga sarnaste varade tehinguid. Hindajale on teada järgmised tehingud lähiminekust:

Aadress	Kirjeldus	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu suurus m ²
Keila vald, Laulasmaa küla	Renoveerimist vajav kõrtsi-, toitlustus- ja majutushoonega, kinnistul veel vanemad kämpinguhooned	23.04.2014	20 000	5014
Kuusalu vald, Salmistu küla	Renoveerimist vajav õppe-puhkekeskusehoone, üldpind 438,6 m².	26.09.2013	65 202	8125
Kõue vald, Kiruvere küla	14 puhkemaja, kaks saunamaja, välikäik ja kontor, peahoone, kaubandusplokk. Avalikult müügis olnud kinnistu.	31.12.2012	113 277	44 100
Kuusalu vald, Valgejõe küla	Puhkemaja 312,4 m ² , saun, 3 abihoonet, pumbamaja. Avalikult müügis olnud kinnistu.	21.08.2012	53 000	5690
Keila vald, Lohusalu küla	Kasutuskõlbmatud ja kapitalremonti vajavad hooned. Avalikult müügis olnud kinnistu.	31.07.2012	12 500	14 172
Jõelähtme vald, Ihasalu küla	Jõesuu lahega piirnev kinnistu, personalimaja, üp. 135 m ² . Tehingu taust hindajale teadmata.	21.03.2012	375 000	39 900
Kernu vald, Kohatu küla	Kämpingu peahoone, üp. 730,4 m ² , lisaks veel 12 väikest majutushoonet. Tehingu taust hindajale teadmata.	21.01.2013	30 000	78 600

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Välja toodud tehingutest on hindaja valinud rõhutatult välja toodud objektid, sest need on hinnatava objektiga kõige sarnasemad. Teisi ei kasutata, sest need erinevad hinnatavast enim oma seisukorra poolest, nende täpne taust ei ole teada või need on tehtud liiga kaua aega tagasi.

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust. Hindamistulemuse leidmisel on need kohandamiseks koondatud järgmisse tabelisse.

Järgnevalt leitakse hoonestatud kinnistu ja selle juurde kuuluva teenindusmaa turuväärtus (kinnistu 32 105 m² suuruse pindalaga osa, milleks on kinnistul asuvate hoone juurde määratud teenindusmaa ja sellel paiknevad hooned).

	HINNATAV OBJEKT	VÕRDLOSOBJEKTID	
		1	2
Tehingu hind (€)	Hindamisel lähtuti tehingu hinnast	€ 65 202	€ 113 277
Tehingu aeg:		Sept '13	Dets '12
Ajaldamine: ^m		0%	5%
Ajaldatud tehingu hind (€):		€ 65 202	€ 118 941
Asukoht:	Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla	Kuusalu vald, Salmistu küla	Kõue vald, Kiruvere küla
Kohandus		0%	0%
Juurdepääs:	rahuldav	väga hea	väga hea
Kohandus ⁿ		-5%	-5%
Kinnistu pindala (m²):	32 105	8 125	44 100
Kohandus ^o		15%	0%
Hoonete tüüp, ehitusaasta, seisukord:	kivimajad, 1970ndad, vajavad renoveerimist	Vanem kivihoone, vajab renoveerimist, kuid mõnevõrra paremas seisus	uuemad puithooned, heas seisus
Kohandus ^p		-5%	-20%
Siseruumide seisukord:	vajavad renoveerimist	vajavad renoveerimist, kuid mõnevõrra paremas seisus	hea
Kohandus ^q		-5%	-15%
Hoonete suletud netopind (m²):	1926,8	438,6	915
Kohandus ^r		30%	20%
Tehnosüsteemid:	lokaalsed, amortiseerunud	lokaalsed	lokaalsed
Kohandus ^s		-5%	-5%
Küttesüsteem:	amortiseerunud	amortiseerunud	ahjuküte, elektriküte
Kohandus ^t		0%	-5%
Lisaväärtused:	kinnistul tiik, paiknemine jõe ääres	paiknemine mere lähedal	paiknemine järve ääres
Kohandus		0%	0%
Haljastus:	valdavalt madalhaljastus, tiik	valdavalt madalhaljastus	kõrg- ja madalhaljastus
Kohandus ^u		0%	-5%
Summaarne kohandus:		25%	-35%
Kohandatud tehinguhind (€):		€ 81 503	€ 77 312
Kohanduste absoluutsumma:		65%	80%
Osakaal lõpphinnas:		0,60	0,40
Kaalutud hind (€):	€ 79 826	€ 48 902	€ 30 925

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (absoluutne kohandus) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud hind võrdlusmeetodi põhjal: 48 902 + 30 925 = 79 826 €, s.o. 80 000 €.

Seega saame hinnatava objekti turuväärtuseks **80 000 €**.

^m Vahepealsel perioodil on hinnad pigem tõusnud, mistõttu on rakendatud ajalist kohandust.

ⁿ Hinnatavale objektile on juurdepääs mõnevõrra keerulisem kui võrreldavatele, kuid rohkem on eelistatud parema juurdepääsuga kinnistud

^o Kinnistu suurus mõjutab vara väärtust. Hetkel on kohandatud ainult esimest võrdlusobjekti, sest see on oluliselt väiksem kui hinnatav

^p Hoonete seisukord mõjutab vara hinda – halvas seisukorras hooned on madalama hinnaga.

^q Parema siseviimistlusega ruumid on kõrgema hinnaga.

^r Suurema pindalaga hooned on kõrgema hinnaga

^s Amortiseerunud tehnosüsteemidega objektide hinnad on madalamad.

^t Amortiseerunud küttesüsteemiga hoonete hinnad on madalamad.

^u Kõrghaljastusega kinnistud on mõnevõrra kõrgema hinnaga

Järgnevalt leitakse hoonestamata kinnistu turuväärtus (kinnistu 8 000 m² suuruse pindalaga osa, mis ei ole määratud kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaks).

	HINNATAV	VÕRDLUSOBJEKTID	
	OBJEKT	1	2
Tehingu hind (euro)	Hindamisel lähtuti	3 026	2 003
Euro/m²	teingu tervikhinnast	0,3	1,3
Tehingu aeg:		Nov '13	Okt' 13
Ajaldamine		0%	0%
Ajaldatud hind (euro):		3 026	2 003
Asukoht:	Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla, Jägala-Joa puhkekompleks	Kose vald, Silmsi küla	Kose vald, Liiva küla
Kohandus		0%	0%
Sihtotstarve	muu maa	muu maa	muu maa
Kohandus		0%	0%
Objekti liik, pindala (m²):	3 eraldi katastriüksust, kogupindalaga 8 000	Tervik katastriüksus, 9937	Tervik katastriüksus, 1590
Kohandus ^v		-5%	30%
Ehitusõigus (m²):	puudub	puudub	puudub
Kohandus		0%	0%
Haljastus:	kõrghaljastus	madal- ja kõrghaljastus	madal- ja kõrghaljastus
Kohandus ^w		10%	10%
Summaarne kohandus		5%	40%
Kohandatud hind (euro):		3 177	2 804
Kohanduste absoluutsumma		15%	40%
Osakaal lõpphinnas:		0,60	0,40
Kaalutud hind (euro):	3 028	1 906	1 122

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (absoluutne kohandus) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud hind võrdlusmeetodi põhjal: 1 906 + 1 122 = 3 028 €, s.o. 3 000 €.

Seega saame hinnatava objekti turuväärtuseks **3 000** eurot.

Hinnangu täpsus on piirkonna sarnaste varade osas ligikaudu ± 15%.

^v Kasutusotstarbe ja funktsionaalsuse poolest on terviklik kinnistu rohkem eelistatud kui kolm eraldi paiknevat katastriüksust. Samuti on väiksema pindalaga kinnistud madalama hinnaga

^w Võrreldavatel kinnistutel on vähem kõrghaljastust kui hinnataval, mistõttu on rakendatud kohandust

6. Hindamistulemus

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul kinnistu aadressil **Jägala-Joa puhkekompleks, Jägala-Joa küla, Jõelähtme vald, Harjumaa**

32 105 m² suuruse pindalaga osa, milleks on kinnistul asuvate hoone juurde määratud teenindusmaa ja sellel paiknevad hooned, turuväärtus on 80 000 (kaheksakümmend tuhat) eurot.

8 000 m² suuruse pindalaga osa, mis ei ole määratud kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaks, turuväärtus on 3 000 (kolm tuhat) eurot

Leitud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks.

Hinnangu täpsus on piirkonna sarnaste varade osas ligikaudu ± 15%.

Käesolevas lisahinnangus toodud andmed on hindaja poolt esitatud tõeselt ning hindamistulemus on leitud osapoolte ja kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Lisahinnang on koostatud 14 lehel ja sellel on 6 lisa.

Väärtuse kuupäev 29. juuli 2014

Hindamisaruande kuupäev 30. juuli 2014

Koostaja: Toomas Vaks
Põhja-Eesti regiooni
Äri- ja elamispindade hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kinnitaja: /allkirjastatud digitaalselt/
Virgo Laansoo
Põhja-Eesti regiooni hindamisvaldkonna juht
Kutseline hindaja
Vara hindaja VH 050610
Maa hindaja litsents nr 067 MA-mh
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

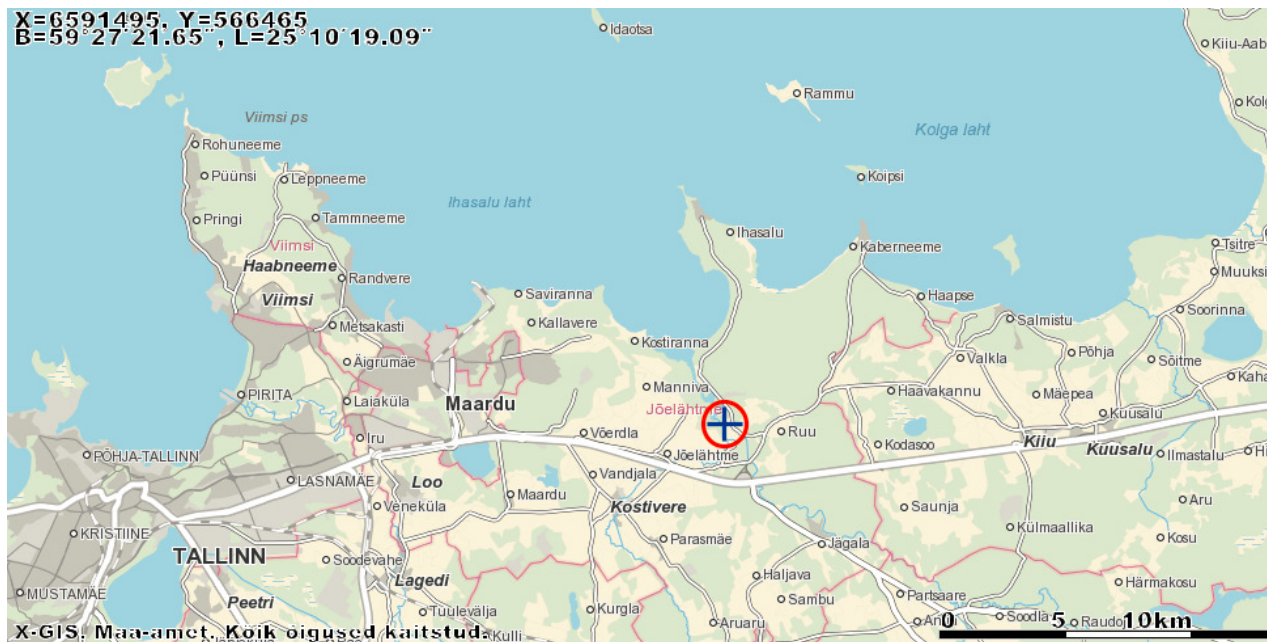
Toomas Vaks
Põhja-Eesti regioon
Äri- ja elamispindade hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kinnitaja:

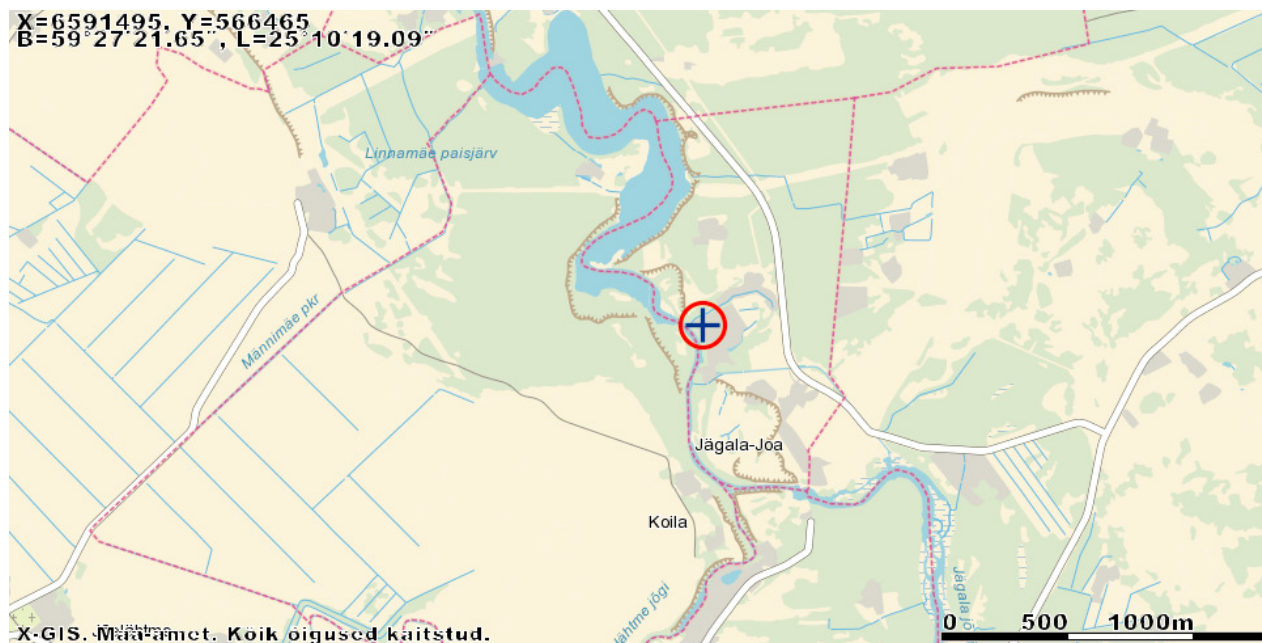
/allkirjastatud digitaalselt/
Virgo Laansoo
Põhja-Eesti regiooni hindamisvaldkonna juht
Kutseline hindaja
Vara hindaja VH 050610
Maa hindaja litsents nr 067 MA-mh
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Lisa 1. Asukoha plaan

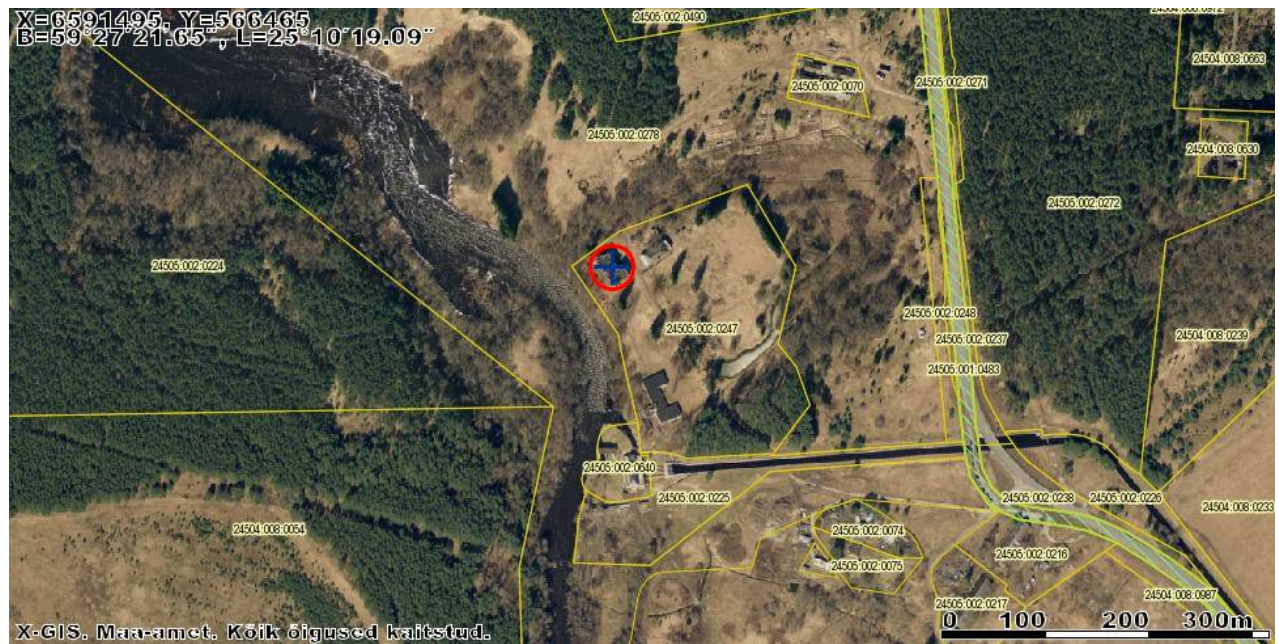
X=6591495, Y=566465
B=59°27'21.65", L=25°10'19.09"



X=6591495, Y=566465
B=59°27'21.65", L=25°10'19.09"



Lisa 2. Katastriüksuse aerofoto



Lisa 3. Fotod



Lisa 4. Kinnistusraamatu registriosa väljavõte

Väljavõtte tegija: Toomas Vaks					
Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ					
Kuupäev: 29.07.2014 10:08:25					
Kinnistusosakond	Harju Maakohtu kinnistusosakond				
Jaoskond	Harju				
Uus registriosa number	13976002				
Vana registriosa number					
Kinnistu nimi					
Korteri nr					
Õigsuse märged	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 05.04.2012				
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 5.04.2012				
I jagu	KINNISTU KOOSSEIS				
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	24505:002:0247	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla, Jägala-Joa puhkekompleks.	40 105 m ²	Registriosa avamisel 25.01.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.04.2012. Kinnistussekreter Karin TammetsKohtunikuabi Neeme Laane	kehtiv
II jagu	OMANIK				
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Jõelähtme vald		25.01.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.04.2012. Kinnistussekreter Karin TammetsKohtunikuabi Neeme Laane		kehtiv
III jagu	KOORMATISED JA KITSENDUSED				
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
IV jagu	HÜPOTEEGID				
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Lisa 5. Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa suuruse määramise korraldus



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme 21. märts 2013 nr 169

Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa suuruse määramine

Aluseks võttes maareformi seaduse § 7 lg 4, 5, 5² ja § 6 lg 3³, Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2011 määruse nr 49 „Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piiride määramisega seotud küsimuste lahendamise delegeerimine Jõelähtme Vallavalitsusele“, Vabariigi Valitsuse 30.06.1998 määruse nr 144 „Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa määramise kord“, annab Jõelähtme Vallavalitsus

korralduse:

1. Määrata Jõelähtme vallas Jägala-Joa külas Jägala-Joa puhkekompleksi (katastritunnus 24505:002:0247, kinnistu nr 13976002, pindala 4,01 ha) kinnistul olevate ehitiste (puhkekorpus nr 1 (ehitisregistri kood 120313022), puhkekorpus nr 2 (ehitisregistri kood 120313024), kelder (ehitisregistri kood 120313037), söökla (ehitisregistri kood 120313044), pääsla (lammutatud) (ehitisregistri kood 120313049), transpordivahendite kuur (ehitisregistri kood 120313053), piirdaed (ehitisregistri kood 220313125), staadion (ehitisregistri kood 220608660), lava (ehitisregistri kood 220612416), vaateplatvorm (ehitisregistri kood 220612417), aiatööriistade kuur (ehitisregistri kood 120313033)) teenindamiseks vajaliku maa suuruseks 32 105 m².
2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Andrus Umba
Vallavanem



Leho Kure
Vallasekretär

Lisa 6. Hoonestama maa määratlemine



Hoonestamata maa on määratletud rohelisega alal